

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

Zl. 13/1 23/92

2023-0.604.121

BG, mit dem das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Rechtspflegergesetz, das Außerstreitgesetz und das Gerichtsgebührengesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2023 – GB-Nov 2023)

Referent: Präs. des DR Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

Stellungnahme:

Auf den ersten Blick ist die vorgelegte Fassung, die auf einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs beruht, in sich stimmig und nachvollziehbar, zumal die vom Europäischen Gerichtshof gesetzten Parameter für die Beschränkung der Einsicht in die in der Urkundensammlung der Grundbücher enthaltenen Daten des Privat- und Familienlebens in durchaus nachvollziehbarer Weise im vorliegenden Entwurf abgebildet und erfüllt sind.

Ein gewichtiger Einwand gegen den vorliegenden Entwurf resultiert allerdings aus der Praxis der rechtsberatenden Berufe:

Wenn in der Praxis ein Kaufvertrag nach den bisherigen Kriterien eine Vertragsurkunde errichtet wird, so hat der Vertragserrichter / die Vertragserrichterin in Entsprechung des Parteiwillens, diesen Parteiwillen mit allen Nebenverpflichtungen und Nebenrechten in allen Facetten und vollständig in der Vertragsurkunde abgebildet.

Dass dabei Daten des Privatlebens und Familienlebens in diese Vertragsurkunden eingeflossen sind, liegt auf der Hand.

Wenn die neuen gesetzlichen Bestimmungen in dieser Form in Kraft treten, so wird jede Vertragserrichterin / jeder Vertragserrichter eines an einem derartigen Immobiliengeschäft oder Geschäft über dingliche Rechte Beteiligten die Vertragsparteien über die gesetzlichen Bestimmungen aufzuklären haben und somit darüber, dass die Möglichkeit besteht, die Urkunden, die in die Urkundensammlung auf Basis des entsprechenden Grundbuchsgesuches aufzunehmen sind, wohl allesamt Daten des Privatlebens und oftmals auch des Familienlebens enthalten.

Wenn nun ein Mensch, der buchstäblich zimal am Tag mit dem Hinweis auf Datenschutz und den mannigfaltigen Belehrungen darüber aufgewachsen ist, eine solche Belehrung erhält und ihm die gesetzlich vorgegebene Möglichkeit geschildert wird, diese Daten vor fremden Blicken geschützt zu halten, so wird er wohl die ihm gebotenen Mechanismen aufgreifen und in Entsprechung des § 6b die entsprechenden Möglichkeiten nutzen.

Es ist also zu erwarten, dass bei einer sehr großen Anzahl von Verträgen über dingliche Rechte derartige Anträge auf Beschränkung der Einsicht in diese Urkunden gestellt werden, die allesamt von den jeweiligen Bezirksgerichten bearbeitet und erledigt werden müssen.

Es droht somit eine enorme Überlastung der Gerichte durch derartige (gebührenfreie) Anträge, dies einfach nur deshalb, weil die zur umfassenden Beratung verpflichteten Mitglieder der rechtsberatenden Berufe die vom Gesetz gebotenen Möglichkeiten den Vertragsparteien – zwangsläufig – präsentieren bzw sie darüber informieren müssen.

Solche Anträge wären auch keinesfalls mutwillig, sondern eine vom Gesetz gebotene Möglichkeit auf Verhinderung der Einsicht in persönliche Daten der Vertragsparteien bzw am Vertrag beteiligten Personen.

Um diese mit größter Wahrscheinlichkeit zu erwartende Flut an Anträgen gemäß § 6b Abs 1 zu vermeiden, wäre anzudenken, das System der unbeschränkten Einsicht in die Urkundensammlung, das bisher liebgeordnete Praxis war und nunmehr gegen den Datenschutz verstoßen wird, einfach umzukehren und die freie Einsicht der unbeteiligten Öffentlichkeit in Grundbuchsurkunden automatisch auf die unbedingt notwendigen Daten zu beschränken.

Es könnte überlegt werden, dass jede Vertragserrichterin bzw jeder Vertragserrichter nicht nur die „ausführliche Vertragsurkunde“, in die sie bzw er im Interesse ihrer bzw seiner Vertragsparteien und der entsprechenden Rechtssicherheit alle Informationen aufgenommen hat, die mit dem Vertrag in Zusammenhang stehen, sondern auch von vornherein eine informationsreduzierte Kurzfassung für die Veröffentlichung in der Urkundensammlung vorlegen muss, die nur die zu definierenden, dann vom Gesetz vorgegebenen Mindestinformationen enthalten muss.

Diese Mindestanforderungen könnten sein (Vorschlag ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Name und Geburtsdatum oder Firmenbuchnummer oder Vereinsregisternummer, etc der Vertragsparteien,
- Definition des Gegenstands des Geschäfts (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Bauträgervertrag, Servitutsvertrag, Fruchtgenussvertrag, etc),
- Informationen über den Kern des Vertrages (Kaufpreis, sonstiges Entgelt, etc), und
- Informationen die für den Rechtsübergang notwendig sind (Übergabe des Kaufgegenstands, etc)

Alle weiteren Informationen, wie Modalitäten der Kaufpreisaufbringung (Inanspruchnahme eines Bankdarlehens, eines Verwandtendarlehens, Bürgschaft etc) sind Informationen und Daten des Privatlebens.

Es geht in diesem Zusammenhang niemanden in der Öffentlichkeit etwas an, ob der Käufer einer Liegenschaft den Kaufpreis durch Bankfinanzierung aufgebracht, „vom Spargeld der Großmutter“ oder mithilfe eines Bürgen finanziert hat oder dass beispielsweise der Kaufpreis einer familiären oder sittlichen Pflicht entsprechend bemessen wird (Tatsache des Familienlebens). Ebenso ist die Höhe der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr für die Öffentlichkeit irrelevant und könnte unter die Beschränkung fallen, da aus diesen Daten der Vertragsurkunde möglicherweise ein familiäres Naheverhältnis abzuleiten ist.

Derartige Vertragsbestimmungen sind gemäß der bisherigen Praxis in Vertragsurkunden aller Art enthalten und in der grundbücherlichen Urkundensammlung veröffentlicht. Sie sind aber nur für die Parteien selbst relevant, aber grundsätzlich nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.

Wenn das System der Einsichtnahme in die Urkundensammlung im aufgezeigten Sinn komplett „umgestellt wird“, so muss umgekehrt natürlich die Einsicht in die „vollständige Urkunde“ durch entsprechenden Antrag und Gerichtsbeschluss etc gewährt werden, wenn das Interesse des Anfragenden bescheinigt wird.

Derartige Anfragen sollten für „Private“ auch gebührenpflichtig sein, damit nur „wirklich Interessierte“ derartige Anfragen auf Einsicht in die „vollständige Urkunde“ stellen (etwa betreibende Gläubiger, Familiengerichte, Ämter, Verlassenschaftskuratoren, Gerichtskommissäre, Insolvenzverwalter etc).

Die Notwendigkeit, ein rechtliches Interesse wie etwa schon derzeit zur Abfrage des Personenverzeichnisses des Grundbuchs bescheinigen zu müssen, hat sich in der Praxis bewährt. Im Interesse des zivilen Rechtsverkehrs, könnte auch einer professionellen, zur Verschwiegenheit verpflichteten Vertragsserrichterin bzw einem Vertragsserrichter das Recht eingeräumt werden, in die „Vollurkunde“ Einsicht zu nehmen.

Das rechtliche Interesse an der Information der Vertragsparteien eines von ihr bzw ihm auf Basis der ursprünglichen Vertragsurkunde errichteten Vertrags, dürfte für sie bzw ihn im Einzelfall leicht zu bescheinigen sein, beispielsweise wird es sinnvoll sein, im Fall des „Weiterverkaufs einer Liegenschaft“ durch den Verkäufer, dessen eigene Ankaufsurkunde einzusehen, ob dort Gegebenheiten bestehen, die überwunden/übernommen werden müssen.

Im Regelfall wird allerdings der Verkäufer, der seine Liegenschaft weiterverkaufen möchte, ohnehin im Besitz einer Vertragsurkunde sein und sie der Errichterin bzw dem Errichter des „Weiterkaufvertrags“ übergeben, sodass insgesamt gesehen die Anzahl der diesbezüglichen Anträge auf Einsichtnahme in die „Vollurkunde“ wohl nur einen Bruchteil jener Fälle ausmachen wird, die zu erwarten sind, wenn das Gesetz in der vorliegenden Form in Kraft tritt und die rechtsberatenden Berufe ihre Aufklärungsverpflichtungen erfüllen.

In diesem Sinn wird angeregt, das System der Einsicht in die Urkundensammlung zu überdenken. Die jahrzehntelange Praxis der unbeschränkten Einsicht in die Urkunden in der Urkundensammlung hat zwar eine Bequemlichkeit geschaffen, hat allerdings - und das zeigt die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs - die Datenschutzinteressen der



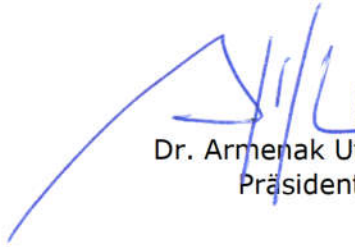
beteiligten Personen (nicht nur die eigentlichen Vertragsparteien, sondern auch die vom Vertragsabschluss mehr oder minder indirekt betroffenen Personen) zu wenig wahrgenommen.

Aus Sicht des ÖRAK ist die Zielsetzung des Gesetzesentwurfs in der vorliegenden Fassung berechtigt, wird aber mit großer Wahrscheinlichkeit zu einer starken Belastung der Gerichte führen, da ein völlig neues Institut eingeführt wird, das von vielen Vertragsparteien in Anspruch genommen werden wird.

Es wird daher ersucht, diese Anmerkungen im weiteren Gesetzwerdungsprozess zu berücksichtigen. Jedenfalls werden die österreichischen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte ihren Beratungsverpflichtungen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes entstehen werden, selbstverständlich nachkommen.

Wien, am 19. Oktober 2023

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag


Dr. Armenak Utudjian
Präsident

